

Yhdyskuntalautakunta
Kaupunginhallitus

§ 56
§ 112

16.05.2017
17.05.2017

Poikkeamishakemus, 235-8-9903-100, Vanha Turuntie 42

906/10.03.00/2014

YLK 16.05.2017 § 56

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Marko Lassila, puh. 050 382 9313
maankäyttöinsinööri Matti Salminen, puh. 050 411 1851
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Hakemuksen sisältö

GrIFK Fotboll rf hakee valtakirjalla 8. kaupunginosan urheilu- ja virkistyspalvelujen alueella sijaitsevalle jalkapallokentälle (osoite Vanha Turuntie 42) poikkeamispäätöstä tilapäisen ylipainehallin rakentamista varten. Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että asemakaava ei sisällä sen toteuttamista edellyttävää rakennusoikeutta. Suunnitellun rakennuksen kerrosala on 7354 m².

Alueen suunnittelutilanne ja tietoa kohteesta

Hakemuksen mukaista aluetta koskeva asemakaava on vahvistettu 15.2.1985. Asemakaavassa alue on osoitettu urheilu ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU). Jalkapallokenttä on osoitettu merkinnällä ohjeellinen pallokenttä (jp). VU-alueen suurin sallittu rakennusoikeus on 4000 k-m². Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **oheismateriaalina**.

Alueella sijaitsevat vuonna 1986 valmistunut jäähalli ja henkilökunnan asunto sekä laskettelurinteen huolto-/kahvilarakennus ja teknisiä talousrakennuksia. Kaavan mukainen rakennusoikeus on käytetty lähes kokonaan.

Ylipainehalli on esitetty sijoitettavaksi ohjeelliselle jalkapallokentälle (jp) varatulle alueelle. Alueelle ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

Alueella on vireillä asemakaavan muutos (Ak 214, Vanha Turuntie 42, Jäähallin alue), jonka tavoitteena on mahdollistaa toisen jäähallin rakentaminen alueelle. Kaavaluonnos oli nähtävillä 8.11.2016–8.12.2016. Kaava-asiakirjat ovat nähtävillä kaupungin internetsivuilla osoitteessa www.kauniainen.fi/ak214.

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi 4.4.2017 § 39 kokouksessa Vanhan Turuntien katusuunnitelman nähtäville. Katusuunnittelun tavoitteena on parantaa Vanhan Turuntien käytettävyyttä ja liikenneturvallisuutta siten, että kadun kaupunkikuvallinen yleisilme voidaan pääosin säilyttää. Ehdotus katusuunnitelmaksi, suunnitelmaselostus ja kustannusarviot ovat luettavissa osoitteessa <http://www2.kauniainen.fi/dynasty/fin/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingit&id=20172493-10>

Hakemuksen perustelut ja liikenteellinen selvitys

Hakija on perustellut poikkeamista rakennusluvan tilapäisyydellä, alueen olosuhteiden muutoksilla ja kaupunkikuvallisella sekä toiminnallisella sopivuudella ympäristöön. Hakemuksen perustelut ja asemapiirros ovat asian **liitteenä 1**.

Hakija on liittänyt hakemukseen liikenneselvityksen, jossa on arvioitu ylipainehallin liikenteellisiä vaikutuksia yhdessä vireillä olevan asemakaavan muutoksen sisältämien jäähallien liikennetuotoksen kanssa.

Uuden jäähallin sekä jalkapallohallin arvioidaan yhdessä lisäävän ajoneuvoliikenteen määrää Vanhalla Turuntiellä noin 45 %, liikennemäärän ollessa tällöin yhteensä noin 1600 ajoneuvoa vuorokaudessa. Vanhan Turuntien liikennemäärät tulevat alueen liikenne-ennusteen perusteella nousemaan, vaikka uutta jäähallia tai ylipainehallia ei toteutettaisikaan.

Liikenne- ja pysäköintipaikkamääräarviot on laskettu kahdesta eri vaiheesta:

- Vaihe 1) nykyinen jäähalli + ylipainehalli,
- Vaihe 2) nykyinen ja uusi jäähalli + ylipainehalli.

Liikenneselvityksen perusteella minimi autopaikkamäärät ovat seuraavat:

Keskimääräinen arkivuorokausi:

- Vaiheessa 1: 137ap
- Vaiheessa 2: 200ap

Maksimaalinen arkivuorokausi

(enintään 2 krt/viikko, kiekkokoulut + muu samanaikainen käyttö):

- Vaiheessa 1: 200ap
- Vaiheessa 2: 280ap

Alueen liikenteen toimivuuden kannalta keskeisiä toimenpiteitä ovat saatto- liikenteen pysähtymispaikkojen sijoittaminen sekä pysäköintipaikkojen kokonaisuus. Pysäköintipaikkamäärää ei ole kuitenkaan tarkoituksenmukaista mitoittaa maksimaalisen arkivuorokauden perusteella, koska tällöin pysäköintialue olisi suurimman osan ajasta vajaakäytössä. Maksimikysyntäajankohtien sekä poikkeustilanteiden (suuret viikonlopputurnaukset) osalta tulee huomioida ylipaisunta, jolloin pysäköinnin kysyntää tulee ohjata lähialueen katuverkolle tai muille soveltuville alueille kuten pujottelumäen pysäköintialueelle (laskettelukauden ulkopuolella). Tällaisten ratkaisujen voidaan katsoa olevan urheilualueille tyypillistä ja voidaan tilapäisinä hyväksyä. Alueen liikennetuotokseen ja autopaikkamäärätarpeeseen voidaan vaikuttaa jää- ja jalkapallovuorojen yhteissuunnittelulla.

Viranomaisten lausunnot ja naapurien kuuleminen

Kaupunki on pyytänyt lausunnot poikkeamishakemuksesta Uudenmaan ELY-keskukselta, HSY:ltä ja Espoon kaupungilta, joista viimeiseksi mainittu ei antanut lausuntoa. ELY-keskus toteaa lausunnossaan, että halli on kevytrakenteinen ja rakennetaan niin, että se voidaan milloin vain purkaa. Poikkeamishakemuksella haetaan määräaikaista lupaa. ELY-keskus katsoo, että hanke ei aiheuta haittaa kaavalle tai kaavoitukselle, eikä vaikeuta luonnon tai rakennetun ympäristön suojelua tai muutoin aiheuta haitallisia

vaikutuksia. HSY toteaa lausunnossaan, että hallin alle jäävät vesihuoltolinjat tulee siirtää. Jos suunnitellun hallin kohdalla oleva oja voidaan siirtää tai putkittaa, tulee hallin alle jäävien vesihuoltolinjojen siirron suunnittelu tehdä samassa yhteydessä ojan siirron tai putkituksen suunnittelun kanssa hallihankkeen kustannuksella HSY:n ja kaupungin ohjauksessa. Suunnitelmat tulee teettää vankan kokemuksen omaavalla vesihuollon suunnittelijalla (ei LVI-suunnittelija) ja hyväksyttävä suunnitelmat HSY:llä ja kaupungilla ennen rakentamista.

Kaupunki on kuullut tontin naapureita, jolloin poikkeamisesta jätettiin kaksi muistutusta, joissa vastustetaan hanketta. Rakennusvalvonta ei näe estettä poikkeamisen myöntämiselle. Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta.

Muistutuksissa vastustetaan poikkeamishakemusta mm. liikennemäärien lisääntymisen ja liikenneturvallisuuden heikentymisen vuoksi, todetaan lisärakentamisen tuhoavan luontoa ja näkymiä sekä heikentävän asumisviihtyvyyttä. Lisäksi ylipainehallin mittasuhteita pidetään ylimitoitettuina, dominoivina ja sopimattomana esitetyle alueelle. Hallin todetaan myös rumentavan alueen kaupunkikuvaa.

Hanke on määrä sijoittaa olemassa olevan pallokentän kohdalle pujottelumäen reunaan, joka on ympäristöineen jo rakennettua tai muokattua ympäristöä. Tällöin sen ei voida katsoa heikentävän alueen luonto-olosuhteita. Urheilualueen ja ympäröivien asuntojen väliin jää olemassa olevaa puustoa, jolloin hallin ei voida katsoa myöskään muuttavan oleellisesti ympäröivien asuntojen näkymiä. Hankkeen sijoittuminen olemassa olevalle urheilutoimintaan keskittyvälle alueelle, jossa on jo tällä hetkellä kookas jäähallirakennus pysäköintialueineen, puuttomaan pujottelumäkeen liittyvät lasketteluhissit sekä puitteet muulle vastaavalle urheilutoiminnalle, on maankäytöllisesti perusteltua. Tällöin sen ei voida katsoa vaikuttavan oleellisesti yleiseen asumisviihtyvyyteen.

Vanhan Turuntien katualueella ei ole tällä hetkellä autokaistoista erotettua jalankulkualuetta, joka aiheuttaa nykyisin vaaratilanteita. Näin ollen nykyinen liikenneturvallisuus tilanne ei liity varsinaisesti alueen toimintaan. Katua suunnitellaan parhaillaan ja se tullaan toteuttamaan vuonna 2018, jolloin kadulle tulee ajoneuvoliikenteestä erotettu jalankulkualue. Tämä parantaa alueen liikenneturvallisuusolosuhteita merkittävästi. Alueelle kohdistuva liikennemäärä on em. maksimitilanteessakin (vaihe 2) edelleen vähäinen ja toteutettavan kadun välityskyky kestäisi huomattavasti enemmänkin liikennettä.

Poikkeamisen edellytykset ja erityinen syy

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaan poikkeamislupa voidaan myöntää vain, jos luvan myöntämisen lain 171 §:n 2 momentissa säädetyt poikkeamisen oikeudelliset edellytykset täyttyvät ja jos lisäksi on olemassa pykälän 1 momentissa tarkoitettu erityinen syy.

MRL:n 171 §:n 2 momentin mukaan poikkeamista ei saa myöntää, jos se: 1. aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle

2. vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista
3. vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
4. johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Tutkittaessa tilapäisen rakennuksen rakentamista koskevaa lupahakemusta on otettava huomioon rakennuksen tarkoitus sekä lujuuden, terveellisyyden, liikenteen, paloturvallisuuden ja ympäristöön sopeutuvuuden vaatimukset. Tilapäistä rakennusta koskevassa lupamenettelyssä on soveltuvin osin noudatettava, mitä 173 §:ssä säädetään poikkeamismenettelystä. MRL 176 §:n mukaan tilapäisenä pidetään rakennusta, joka sen rakenne, arvo ja käyttötarkoitus huomioon ottaen on katsottava tarkoitetun pysytettäväksi paikallaan enintään viiden vuoden ajan.

Tavoitteena on kehittää olemassa olevaa urheilupuistoa siten, että jalkapallon harrastajille voidaan järjestää säästä riippumattomat harjoitus- ja peliolosuhteet vuoden ympäri. Ylipainehallin toteuttamisen myötä harjoitteluolosuhteet jalkapalloilulle parantuvat oleellisesti, jonka lisäksi myös koulujen ja päiväkotien liikuntaharrastusmahdollisuudet paranevat. Em. palvelutason parantaminen voidaan katsoa olevan MRL:n mukainen erityinen syy poikkeamiselle asemakaavasta.

Ylipainehallia rakennettaessa hyödynnetään olemassa olevaa urheilutoimintoihin keskittyneitä alueita sekä siellä sijaitsevaa jalkapallokenttää, jolloin laajennustarve muulle virkistyspalvelujen alueelle on mahdollisimman pieni. Alueen sijainti on maankäytöllisesti ja logistisesti hyvä, jonka lisäksi alueen katuverkkoa ollaan parantamassa välityskyvyltään ja liikenneturvallisuuden kannalta paremmaksi, joka osaltaan mahdollistaa toimintojen lisäämisen alueella. Näin ollen hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden muulle järjestämiselle eikä sillä ole vaikutusta alueen luonto-olosuhteisiin tai luonnon suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamiselle.

Ylipainehalli on tarkoitus sijoittaa jyrkän rinteeseen juurelle, jolloin korkea halli ei vaikuta oleellisesti etelä-pohjoissuunnan pitkiin näkymäakseleihin. Alueen kasvusto ja puusto ovat täysikasvuista ja peittää nykyisellään itä-länsi-suuntaiset pitkät näkymät, jolloin hallin sijoittaminen alueelle ei tuo niihin kukaan oleellista muutosta. Olemassa olevaa kasvustoa ja puustoa säilytetään hallin ja asuntojen välisellä alueella, jolloin asuntojen näkymiin ei niinkään tule merkittävää muutosta.

Hankkeen vaikutukset alueen liikenteeseen ovat merkittävät, mutta ne eivät edelleenkään nostavat Vanhan Turuntien liikennemäärää sellaiseksi, että kadun välityskyky ei riittäisi tai että liikennemäärä kasvaisi kohtuuttomaksi. Vuonna 2018 toteutettava kadun rakentaminen parantaa liikenneturvallisuusolosuhteita merkittävästi, jolloin myös alueelle saapuminen polkupyörällä ja kävellen on entistä houkuttelevampaa.

Alueen toiminnot tulevat aiheuttamaan tulevaisuudessa (em. vaihe 2) tarvetta pysäköintipaikkojen lisäämiselle ja alueen sisäisille liikennejärjestelyille. Pysäköintipaikkoja ei ole tarkoituksenmukaista toteuttaa liikenteellisessä selvityksessä esitetyn maksimaalisen tarpeen mukaisesti, koska paikko-

jen on katsottu normaalitilanteessa riittävän etenkin, kun halli on määrä toteuttaa tilapäisenä eikä toisen jäähallin toteuttamiselle ole toistaiseksi olemassa edellytyksiä.

Pysäköintipaikkojen riittävyttä ja sisäisten liikennejärjestelyiden toimivuutta tulee seurata ennen toisen jäähallin toteuttamista ja ryhtyä tarvittaessa toimenpiteisiin erityisesti alueen pysäköintikapasiteetin kasvattamiseksi. Alueen toimijoiden (hallien omistajat/halliyhtiöt) tulee osallistua parannustoimenpiteiden toteuttamiseen.

Poikkeamisen on pääsääntöisesti johdettava parempaan tulokseen esimerkiksi kaupunkikuvan, ympäristön, turvallisuuden, palvelutason ja rakennuksen käytön kannalta kuin mihin päästäisiin säännösten mukaisella rakentamisella. Tässä tapauksessa haettu poikkeaminen parantaa liikuntapalvelujen tasoa ja edistää kentän ympärivuotista käyttöä. Urheilutoimintojen keskittäminen yhteen paikkaan on maankäytöllisesti perusteltua. Alue sijaitsee helposti saavutettavalla paikalla, jossa on nyt puheena olevaa toimintaa tukevia muita toimintoja ja siten hankkeelle sopivat olosuhteet. Urheilutoimintojen alueena jo pitkään toimineelle alueelle (jäähallin ja pujottelurinteen väliin) sijoittuessaan halli sopeutuu toiminnallisesti myös kaupunkikuvaan. Tilapäisenä rakennus on myös mahdollista poistaa alueelta helposti.

Edellä mainituin perusteluin poikkeamista ylipainehallin rakentamiseen voidaan pitää perusteltuna, eikä sen voida katsoa aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. MRL 171 §:n 2 momentin mukaisia esteitä poikkeamisluvan myöntämiselle ei ole.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:n 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeamisen MRL:ssä säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai muista rajoituksista.

Eri väestöryhmien tarpeita tyydyttävän toimintaympäristöjen edistämistä ja palvelutason parantamista voidaan pitää MRL 171 §:n 1 momentin edellyttämänä erityisenä syynä poiketa asemakaavasta. Ylipainehallin toteuttamisen myötä harjoitteluolosuhteet jalkapalloilulle parantuvat oleellisesti, jonka lisäksi myös koulujen ja päiväkotien liikuntaharrastusmahdollisuudet paranevat.

Aikataulusyistä esitetään, että pöytäkirja tämän asian osalta tarkistetaan kokouksessa.

YTJ:

Lautakunta ehdottaa KH:lle, että se maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin nojalla ja esitettyjen erityisten syiden perusteella myöntäisi luvan poiketa asemakaavasta siten, että tilapäinen ylipainehalli voidaan sijoittaa urheilu- ja virkistyspalvelualueen ohjeelliselle pallokentälle ehdolla, että ylipainehalli toteutetaan väriykseltään neutraalina, hankkeeseen ryhtyvä vastaa tarvittavista kunnallisteknisten johtojen, rakenteiden ja kulkuväylien siirroista sekä osallistuu tarvittaessa alueen pysäköintipaikkojen lisäämi-

seen. Lisäksi hankkeen tulee varmistaa turvallisten kulkuyhteyksien järjestäminen alueella.

Hankkeen suunnitelmat on laadittu kaavan tarkoitusta noudattaen ja hanke huomioi ympäröivät rakennukset sopeutuen toiminnallisesti ympäristöön ja on siten paikalle soveltuva. Poikkeaminen on toiminnallisesti perusteltu ja edesauttaa palvelutason parantamista sekä kaupungin tavoitteita laadukkaiden ja monipuolisten palvelujen tuottamisesta.

Hanketta voidaan pitää perusteltuna ja asemakaavasta poikkeamista niin vähäisenä, että rakentamisen ei voida katsoa aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rakentamisella ei vaikeuteta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. MRL 171 §:n 2 momentin mukaan poikkeamista ei saa myöntää, jos luvan myöntämiselle on kyseisessä momentissa mainittuja esteitä. Tässä tapauksessa MRL 171 §:n mukaiset oikeudelliset edellytykset ovat olemassa eikä näin ollen poikkeaminen ole vastoin MRL 171 §:n 2 momenttia.

Lisäksi lautakunta ehdottaa KH:lle, että poikkeamispäätös on voimassa yhden vuoden, jonka kuluessa poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

Edelleen ehdotetaan, että aikataulusyistä pöytäkirja tämän osalta tarkistetaan kokouksessa.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

KH 17.05.2017 § 112

Tämä pykälä tarkastettiin välittömästi.

Aikataulusyistä ehdotetaan, että pöytäkirja tämän osalta tarkistetaan kokouksessa.

KJ:

KH päättää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin nojalla ja esitettyjen erityisten syiden perusteella myöntää luvan poiketa asemakaavasta siten, että tilapäinen ylipainehalli voidaan sijoittaa urheilu- ja virkistyspalvelualueen ohjeelliselle pallokentälle ehdolla, että ylipainehalli toteutetaan väritykseltään neutraalina, hankkeeseen ryhtyvä vastaa tarvittavista kunnallisteknisten johtojen, rakenteiden ja kulkuväylien siirroista sekä osallistuu tarvittaessa alueen pysäköintipaikkojen lisäämiseen. Lisäksi hankkeen tulee varmistaa turvallisten kulkuyhteyksien järjestäminen alueella.

Hankkeen suunnitelmat on laadittu kaavan tarkoitusta noudattaen ja hanke huomioi ympäröivät rakennukset sopeutuen toiminnallisesti ympäristöön ja on siten paikalle soveltuva. Poikkeaminen on toiminnallisesti perusteltu ja edesauttaa palvelutason parantamista sekä kaupungin tavoitteita laadukkaiden ja monipuolisten palvelujen tuottamisesta.

Hanketta voidaan pitää perusteltuna ja asemakaavasta poikkeamista niin vähäisenä, että rakentamisen ei voida katsoa aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Rakentamisella ei vaikeuteta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. MRL 171 §:n 2 momentin mukaan poikkeamista ei saa myöntää, jos luvan myöntämiselle on kyseisessä momentissa mainittuja esteitä. Tässä tapauksessa MRL 171 §:n mukaiset oikeudelliset edellytykset ovat olemassa eikä näin ollen poikkeaminen ole vastoin MRL 171 §:n 2 momenttia.

Lisäksi KH päättää, että poikkeamispäätös on voimassa yhden vuoden, jonka kuluessa poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

KH päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tämä pykälä tarkastettiin välittömästi.